déc. 2010



VOTRE AVOCAT VOUS INFORME

IMMOBILIER





DANS CE NUMÉRO

#BAIL D'HABITATION



■ Conclusion d'un contrat de bail : la liste de documents que le bailleur ne peut demander au candidat locataire est étendue

La liste des documents que le bailleur ne peut demander au candidat à la location est donnée aux termes de l'article 22-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Cet article a été modifié par la loi du 22 octobre 2010 de régulation bancaire et financière. Il est désormais interdit au bailleur de réclamer au candidat à la location, avant la signature du contrat de location, la production d'une copie des informations contenues dans le Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers ou de l'information de la non-inscription à ce fichier. Ce fichier regroupe à la fois les incidents graves de non-paiement et les mesures de règlement des situations de surendettement acceptées par les débiteurs ou décidées par les tribunaux.

Loi n° 2010-1249, 22 oct. 2010, art. 41, JO 23 oct. p. 18984

▼ ZOOM - Quels documents peuvent être produits par le locataire ?

L'article 22-2 de la loi de 1989 dresse la liste des documents que le bailleur ne peut pas demander à un candidat à la location (comme après d'ailleurs). Ainsi qu'indiqué ci-dessus, cette liste a été modifiée par la loi du 6 mars 2007 sur le droit au logement opposable et par la loi du 22 octobre 2010 de régulation bancaire et financière.

Cette nouvelle liste, beaucoup plus longue, interdit de demander au locataire les justificatifs et documents suivants :

– photographie d'identité, hormis celle de la pièce justificative d'identité ;
– carte d'assuré social ;
– copie de relevé de compte bancaire ou postal ;
– attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal ;
– attestation d'absence de crédit en cours ;
– autorisation de prélèvement automatique ;
– jugement de divorce, à l'exception du paragraphe commençant par l'énoncé : « Par ces motifs » ;
– attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges, dès lors que le locataire peut présenter d'autres justificatifs ;
– attestation de l'employeur dès lors qu'il peut être fourni le contrat de travail et les derniers bulletins de salaire ;
– contrat de mariage ;
– certificat de concubinage ;
– chèque de réservation de logement ;
– dossier médical personnel ;
– extrait de casier judiciaire ;
– remise sur un compte bloqué de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent correspondant à plus de deux mois de loyer en principal en l'absence du dépôt de garantie ou de la souscription de la garantie autonome prévue à l'article 2321 du code civil ;
– production de plus de deux bilans pour les travailleurs indépendants ;
– copie des informations contenues dans le Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers ou de l'information de la non-inscription à ce fichier.

A contrario, le bailleur peut demander au locataire de lui fournir différents justificatifs, et en particulier :

– la photocopie du livret de famille ;
– les coordonnées de son employeur ;
– une attestation de l'employeur si et seulement si le contrat de travail et les derniers bulletins de salaire ne peuvent pas être fournis ;
– une photocopie de son contrat de travail ;


.../...




…/…

– une photocopie d'un ou de plusieurs des bulletins de salaire ;
– les coordonnées de son ancien bailleur ;
– un (ou plusieurs) avis d'imposition ;
– une copie du bail que le locataire a signé précédemment ;
– une copie de l'état des lieux de sortie du logement occupé précédemment ;
– la copie d'une ou de plusieurs quittances de loyer délivrées par l'ancien bailleur ;
– la copie de la dernière attestation d'assurance délivrée pour les risques locatifs.

Quid en cas de faux documents produits par un « candidat locataire » ?

Il peut arriver qu'un locataire fournisse des faux documents, en particulier, de fausses fiches de paie. C'est grave et le bailleur qui a été abusé dispose de deux actions. La première, pénale, consiste à porter plainte sur le fondement de l'article 441-1 du code pénal qui punit de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende le fait de produire des faux documents « de nature à causer un préjudice » et qui ont pour objet ou qui peuvent avoir pour effet d'établir la preuve d'un droit ou d'un fait ayant des conséquences juridiques.

La seconde, civile, consiste à demander en justice l'annulation du bail pour dol en établissant que, sans les « manœuvres dolosives » du locataire, le bailleur n'aurait pas signé le bail.

Y. Rouquet, Location, mode d'emploi 2011, Delmas express, 6e éd (à paraître au 12 janv. 2011).

■ Loyers d'habitation : + 1,10 % au 3e trimestre 2010




Informations rapides de l'INSEE n° 252, 14 oct. 2010

Au 3e trimestre 2010, l'indice de référence des loyers (IRL) s'élève à 118,70, soit une hausse annuelle de 1,10 %.

#COPROPRIÉTÉ

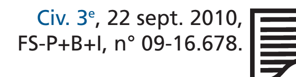
■ Charges de copropriété : la déchéance du terme rend immédiatement exigibles les provisions relevant de l'année en cours, mais pas celles antérieurement réclamées

Un mécanisme de déchéance du terme et d'exigibilité des provisions à l'égard des copropriétaires débiteurs a été mis en place par la loi SRU du 13 décembre 2000 (à compter du 1er janvier 2002). Cette procédure concerne tout copropriétaire qui n'a pas versé à sa date d'exigibilité une provision demandée par le syndic et relevant du budget prévisionnel (c'est-à-dire qui concerne des charges destinées à faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble).

Par ce mécanisme de déchéance du fait de l'absence de règlement de la provision de l'année en cours dans les délais fixés, toutes les autres provisions prévues au budget prévisionnel et non encore échues vont devenir immédiatement exigibles après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au copropriétaire « défaillant » et restée sans réponse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Mais à quelles sommes exactement cette déchéance s'applique-t-elle ? Est-ce à toutes les sommes impayées, y compris celles ayant été appelées à l'occasion d'exercices antérieurs (les années précédentes), ou seulement celles se rattachant à l'exercice (l'année) en cours d'exécution ? La Cour de cassation vient d'apporter une réponse à cette question dans un arrêt rendu le 22 septembre dernier. Elle relève qu'un budget prévisionnel est voté chaque année et que les provisions versées par les copropriétaires égales au quart du budget voté ne concernent que l'année en cours et non les exercices précédents.

En conséquence, le mécanisme de déchéance du terme ne peut être appliqué qu'aux provisions de l'exercice en cours. Le syndicat des copropriétaires désireux de recouvrer l'intégralité de sa créance devra donc engager plusieurs procédures distinctes notamment pour les sommes qui ont été exposées en dehors du budget prévisionnel de l'article 14-1.

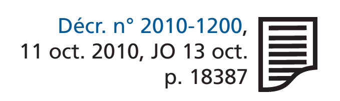


Civ. 3e, 22 sept. 2010, FS-P+B+I, n° 09-16.678.

■ Diagnostic immobilier : le commissionnement est interdit

Désormais, toute rétro-commission entre diagnostiqueurs, agents immobiliers et entreprises est interdite. Cette interdiction est mise en place par le décret du 11 octobre 2010, publié au *Journal officiel* le 13 octobre. Ainsi, il est expressément indiqué que :

• le diagnostiqueur remet préalablement à son client un document par lequel il atteste sur l'honneur qu'il remplit les conditions posées par l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation (compétence, indépendance, impartialité, assurance…) et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation ;
• le diagnostic doit mentionner les coordonnées de l'organisme ayant certifié le diagnostiqueur ;
• ni la personne à laquelle il est fait appel pour réaliser le diagnostic ni son employé ne peuvent accorder, directement ou indirectement au professionnel de l'immobilier qui intervient pour la vente ou la location pour laquelle l'un des éléments du diagnostic technique est demandé, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;


Décr. n° 2010-1200, 11 oct. 2010, JO 13 oct. p. 18387

• ni la personne à laquelle il est fait appel pour réaliser le diagnostic ni son employé ne peuvent recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

■ Dégradation suite à l'intervention des forces de l'ordre au sein d'une copropriété : l'État doit indemniser

Le propriétaire ou le locataire de biens immobiliers ou mobiliers ayant subi des dommages matériels peut, à certaines conditions, obtenir une indemnisation du ministère de la Justice et des libertés si l'intervention à l'origine des dommages s'inscrit dans le cadre d'une opération de police judiciaire ayant pour objet le rassemblement de preuves, la constatation d'une infraction et la recherche de ses auteurs. C'est ce que vient d'indiquer le ministre de l'Intérieur dans une réponse ministérielle le 12 octobre dernier.

La responsabilité de l'État pour rupture de l'égalité devant les charges publiques peut alors être engagée à l'égard de toute personne qui subit les conséquences d'une telle opération, alors même qu'aucune faute ne peut être reprochée au service de la justice. L'indemnisation est soumise aux conditions posées par la jurisprudence pour l'engagement de la responsabilité sans faute de l'État : le demandeur doit être tiers à la procédure judiciaire justifiant l'intervention (propriétaire dont le bien était loué, locataire dont la porte ou les volets sont dégradés suite à une erreur des services de police, etc.) ; le préjudice est constitué par les frais de remise en état à l'identique du bien et il doit aussi être spécial (c'est-à-dire ne concerner qu'un petit nombre de citoyens), anormal (c'est-à-dire excéder par sa gravité les charges devant être normalement supportées par les particuliers en contrepartie des avantages résultant du service public de la justice, condition toujours remplie) et être personnel. Enfin, aucun enrichissement ne doit résulter des réparations effectuées.

Rép. min. n° 57678, JOAN Q 12 oct. 2010.

Si ces conditions sont remplies, il a droit à réparation. Saisie d'une demande en ce sens, la direction des services judiciaires du ministère proposera à la personne un règlement amiable.

#TRANSACTION IMMOBILIÈRE

■ Réforme de l'accession à la propriété : modification des conditions d'obtention du prêt à taux zéro

Lors du Conseil des ministres du 15 septembre 2010 (www.gouvernement.fr), le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme a présenté une communication sur la réforme de l'accession à la propriété. Destinée à favoriser l'avènement d'une « France de propriétaires », la réforme privilégie trois dispositifs, correspondant aux grandes étapes du cycle d'achat des primo-accédants.

• En premier lieu, fusion du Pass-Foncier, du PTZ actuel et du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt pour créer un nouveau prêt à taux zéro (le « PTZ + ») ; cette mutualisation financière devant permettre de proposer des montants de prêts supérieurs, voire très supérieurs, aux montants actuels. Ce prêt sera destiné à accompagner le déclenchement de l'acte d'achat. Il sera universel pour les primo-accédants et sans condition de ressources. Il concernera les acquisitions tant dans le neuf que dans l'ancien. Les durées de remboursement pourront atteindre 30 ans. Le nouveau dispositif encouragera l'acquisition de logements neufs ayant le label « bâtiment basse consommation » et l'amélioration de la performance énergétique des logements anciens, en prenant en compte dorénavant un critère de qualité énergétique du bâtiment.

• De plus, les aides personnelles au logement seront maintenues « pour mieux sécuriser la solvabilité des familles face aux accidents de la vie ».

• Enfin, le plan d'épargne logement fera l'objet d'une réforme ultérieure permettant d'en réduire le coût sans nuire à son attractivité.

La réforme, qui entrera en vigueur le 1er janvier 2011, s'accompagnera de mesures destinées à lutter contre la hausse des prix de l'immobilier, notamment par le biais d'une réforme de l'urbanisme pour une politique foncière dynamique et de la fiabilisation des statistiques immobilières pour améliorer la transparence des marchés.

Cons. des ministres, 15 sept. 2010.

